



Smlouva o budoucí nájemní smlouvě a Smlouva o právu provést stavbu č. 38/032/100/15

Statutární město Ostrava – Městský obvod Ostrava-Jih		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
15	787	OBH
rol:	poř. číslo	žánr. odb.

Budoucí pronajímatel:

Statutární město Ostrava

Městský obvod Ostrava-Jih

se sídlem Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
zastoupen Bc. Martinem Bednářem – starostou obvodu
IČ: 00845451, DIČ: CZ00845451
bank.spojení: KB Ostrava, č.ú.: 19-1520761/0100

a

Budoucí nájemce:

Passion-hry s.r.o.

se sídlem Rostislavova 1333/15, Vítkovice, 703 00 Ostrava
zastoupen Pavlem Kolářem – jednatelem
IČ: 61943584
zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Ostravě
oddíl C, vložka 12284

u z a v í r a j í
smlouvu o budoucí nájemní smlouvě
v souladu s ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Předmět smlouvy

1. Budoucí pronajímatel Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci - pozemku parc. č. st. 4193 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 2690 objekt občanské vybavenosti v k.ú. Zábřeh nad Odrou, zapsaná na listu vlastnictví č. 3152, na ulici Průkopnická č. or. 2a v Ostravě-Zábřehu, která je na základě OZV č. 14/2013 – Statut města Ostravy svěřená městskému obvodu Ostrava-Jih.
2. O uzavření této Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě a Smlouvě o právu provést stavbu, dále o pronájmu části prostor v budově č.p. 2690 na ulici Průkopnická č. or. 2a, Ostrava-Zábřeh o výměře 55 m², za účelem užívání jako večerky na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní dobou a s výší nájemného 800 Kč/m²/rok společnosti Passion-hry s.r.o. rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne 23.07.2015 pod č. usn. 1172/29.
3. Podrobnější vymezení prostor, které jsou předmětem budoucího nájmu dle odst. 2 tohoto článku smlouvy, je vyznačeno v situačním plánu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy. Předmět budoucí nájemní smlouvy a jeho vymezení může být při změně objektivních podmínek upraven (např. změna výměry dle kolaudace).
4. Záměr na pronájem prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce pronajímatele od 01.07. do 17.07.2015 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 18.06.2015 pod č. usnesení 0977/25.
5. Stavebně technický účel užívání předmětu budoucího nájmu: v současnosti je prostor kolaudován jako herna.

6. Budoucí stavebně technický účel užívání předmětu budoucího nájmu, který budoucí nájemce uvede jako nový způsob užívání stavby v ohlášení stavebních úprav, žádosti o stavební povolení či oznámení stavby podané stavebnímu úřadu je uveden v článku II. této smlouvy.

II.

Práva a povinnosti budoucího nájemce ve věci stavebního řízení

1. Povinností budoucího nájemce je požádat stavební úřad o stavební povolení nebo změnu účelu užívání nebo ohlášení stavby u předmětného prostoru v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů v termínu:
 - u změny užívání do 6 měsíců od nabytí platnosti této smlouvy
 - u stavebního povolení do 8 měsíců od nabytí platnosti této smlouvyza účelem zřízení a provozování večerky
2. Stavební řízení související se stavebními úpravami (změny užívání) vyřizuje stavební úřad ÚMOB Ostrava - Jih.
3. Budoucí pronajímatel zplnomocňuje budoucího nájemce k vyřizování stavebního povolení a změny užívání předmětných prostor s tím, že veškeré změny budou konzultovány a písemně odsouhlaseny příslušným technikem odboru bytového a ostatního hospodářství budoucího pronajímatele.
4. Tato smlouva zakládá právo provést stavbu nebo opatření na stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí ve vztahu k ohlášení stavby ve smyslu ustanovení § 105, odst. 1 a ve vztahu ke stavebnímu řízení ve smyslu ustanovení § 110, odst. 2, písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

III.

Úhrada služeb spojených s užíváním předmětu smlouvy

1. Nájemní smlouva ve věci nájmu předmětných prostor, specifikovaných v čl. I. této smlouvy, bude uzavřena budoucím pronajímatelem nejpozději do 30-ti dnů od vydání kolaudačního souhlasu nebo změny účelu užívání předmětného prostoru v souladu s touto smlouvou, a to formou dodatku k nájemní smlouvě č. 8/032/98/15 , která je uzavírána současně s touto smlouvou.
2. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.
3. Pro výpočet budoucího nájemného je dohodnuta základní sazba 800 Kč/m²/rok bez DPH za pronájem prostor, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
4. Budoucí nájem předmětných prostor specifikovaných v čl. I. se bude v ostatním řídit ustanoveními smlouvy č. 8/032/98/15 , která je uzavírána současně s touto smlouvou.
5. Pokud budoucí nájemce není se souhlasem budoucího pronajímatele přihlášen samostatně k odběru energií, sjednávají se do doby uzavření nájemní smlouvy úplaty za služby související s užíváním předmětných prostor se takto:
 - a) **Plyn:** Náklady na spotřebu plynu budou fakturovány pronajímatelem na základě vystavené faktury. Příkladně nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.
 - b) **Elektrická energie:** Elektrická energie bude fakturována pronajímatelem na základě vystavené faktury. Příkladně nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh

za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

c) Vodné a stočné: Vodné a stočné bude fakturováno pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

IV.

Práva a povinnosti budoucího pronajímatele a budoucího nájemce

1. Budoucí pronajímatel je povinen umožnit budoucímu nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s touto smlouvou.
2. Budoucí nájemce se zavazuje, že prostory bude užívat jako správný hospodář výhradně pro účel uvedený v čl. II. této smlouvy.
3. Budoucí nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem předávaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
4. Budoucí nájemce je povinen převzaté prostory udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení. Budoucí nájemce se zavazuje oznámit budoucímu pronajímateli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku budoucího pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu. V případě, že v souvislosti s činností budoucího nájemce vznikne budoucímu pronajímateli v prostorách škoda, zavazuje se budoucí nájemce tuto na vlastní náklady odstranit.
5. Drobné opravy a údržbu je povinen budoucí nájemce provádět ze svých nákladů. Pokud se vyskytne potřeba oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je budoucí nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost budoucímu pronajímateli tak, aby bylo zabráněno případným škodám.

Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřních vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostor a je ve vlastnictví budoucího pronajímatele, a to podle věcného vymezení – viz příloha č. 2 nájemní smlouvy.

6. Budoucí nájemce je povinen umožnit budoucímu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej doprovázejícím přístup do prostor:
 - a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v prostorách,
 - b) za účelem kontroly stavu prostor a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostor,
 - c) za účelem plnění jiných povinností budoucího pronajímatele, stanovených právními předpisy.
7. Budoucí nájemce je povinen strpět úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu provádí-li ji budoucí pronajímatel.
8. Veškeré stavební úpravy v prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří budoucímu pronajímateli, může budoucí nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem budoucího pronajímatele. Veškeré stavební úpravy bude budoucí nájemce provádět na vlastní náklady bez nároku na jejich úhradu či na vypořádání případného zhodnocení ze strany budoucího pronajímatele, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.
9. Budoucí nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany ve všech prostorách podle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb. a dalších novel, budou uplatněny vůči budoucímu nájemci. Budoucí pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
10. Budoucí pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v prostorách, tj. elektroinstalace, plyninstalace a hromosvodů v souladu s platnými normami.

11. Budoucí nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
12. Budoucí nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví budoucího nájemce.
13. Porevizní opravy bude budoucí nájemce realizovat na základě písemného pokynu budoucího pronajímatele (v souladu se závěry revizní zprávy) v rozsahu stanoveným v návrhu nájemní smlouvy, tj. v rozsahu běžné údržby a oprav. V případě nedodržení tohoto ustanovení je budoucí pronajímatel oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady refakturovat budoucímu nájemci.
14. Budoucí nájemce je povinen udržovat pořádek v prostorách a v těsné blízkosti; v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
15. Budoucí pronajímatel a budoucí nájemce se dohodli, že úklid prostor bude zajišťovat budoucí nájemce na vlastní náklady. Na úklidu spojovací přístupové chodby je budoucí nájemce povinen dohodnout se s ostatními nájemci.
16. V souladu s vyhláškou Magistrátu města Ostravy č. 3/2015 a předpisů navazujících, je budoucí nájemce na svůj náklad povinen:
 - a) zajistit sběr, odvoz a zpracování komunálního odpadu
 - b) písemně si objednat odvoz komunálního odpadu jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu komunálního odpadu a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace.
 - c) vzniklý komunální odpad a jeho separované části ukládat do nádob, k tomuto účelu určených.
17. Budoucí nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností zajišťuje budoucí nájemce na své náklady. Budoucí pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.
18. Budoucí nájemce odstraní v prostorách změny, které provedl bez souhlasu budoucího pronajímatele, ledaže budoucí pronajímatel budoucímu nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; budoucí nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota prostoru navýšila. Budoucí pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými budoucím nájemcem bez souhlasu budoucího pronajímatele.
19. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro plnění účelu nájmu, nebo které by mohly mít za následek škodu na předmětu nájmu. V případě záležitostí, které nemůže uspokojivě vyřešit pouze jedna smluvní strana, je druhá smluvní strana povinna jí poskytnout potřebnou součinnost.

V.

Ukončení platnosti smlouvy

1. Tato smlouva o budoucí nájemní smlouvě a smlouva o právu provést stavbu pozbývá platnosti v těchto případech:
 - v případě nedodržení termínu a podmínek dle čl. II.,
 - v případě nedodržení termínu a podmínek dle čl. III., odst. 1 a to 31. dne po vydání kolaudačního souhlasu nebo změny účelu užívání
 - v případě, že z viny budoucího nájemce stavební úřad zamítne vydání stavebního povolení či ohlášení stavby nebo povolení o změně účelu užívání, či z viny budoucího nájemce stavební řízení ve věci stavebního povolení nebo ohlášení stavby či změny účelu užívání přeruší, a to 10. dne po doručení uvedených rozhodnutí
 - v případě úmyslné nečinnosti budoucího nájemce provést stavbu.

VI.
Závěrečná ustanovení

1. V případě, že tato smlouva pozbude platnosti dle čl. V. této smlouvy, je budoucí nájemce povinen ke dni ukončení platnosti této smlouvy předat předmětné prostory vyklizené a v původním stavu budoucímu pronajímateli.
2. Smlouva o budoucí nájemní smlouvě a Smlouva o právu provést stavbu je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž budoucí pronajímatel obdrží tři vyhotovení a budoucí nájemce jedno vyhotovení.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti od 01.08.2015.
4. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, jejímu obsahu porozuměli a že tato smlouva je sepsána dle jejich skutečné a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy na oficiálních webových stránkách statutárního města Ostravy, městského obvodu Ostrava-Jih <http://www.ovajih.cz> nebo na jiných stránkách určených ke zveřejňování smluv uzavřených statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih, a to včetně všech případných příloh a dodatků. Webové stránky jsou trvale veřejně přístupné a obsahují údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

V Ostravě dne: 31-07-2015



M. Bednář

za budoucího pronajímatele

Bc. Martin Bednář

starosta

P. Kolář

za budoucího nájemce

Pavel Kolář

jednatel

Passion-hry s.r.o.
Rožňalova 1388/15, 703 00 Ostrava-Vítkovice
Tel./fax: 596 619 595
DIČ: CZ61943584 IČ: 61943504

